

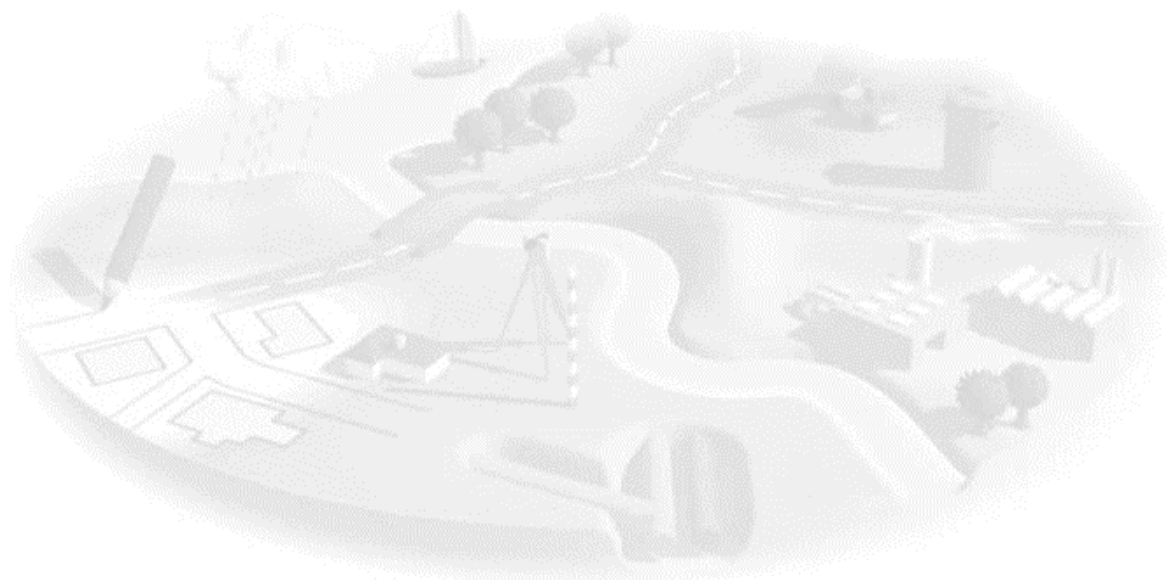


Gemeinde Schlangen

Bebauungsplan Nr. S 12

„Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße
und Schützenstraße“
- 15. Änderung -

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



Verfahrensstand:
Fassung vom:

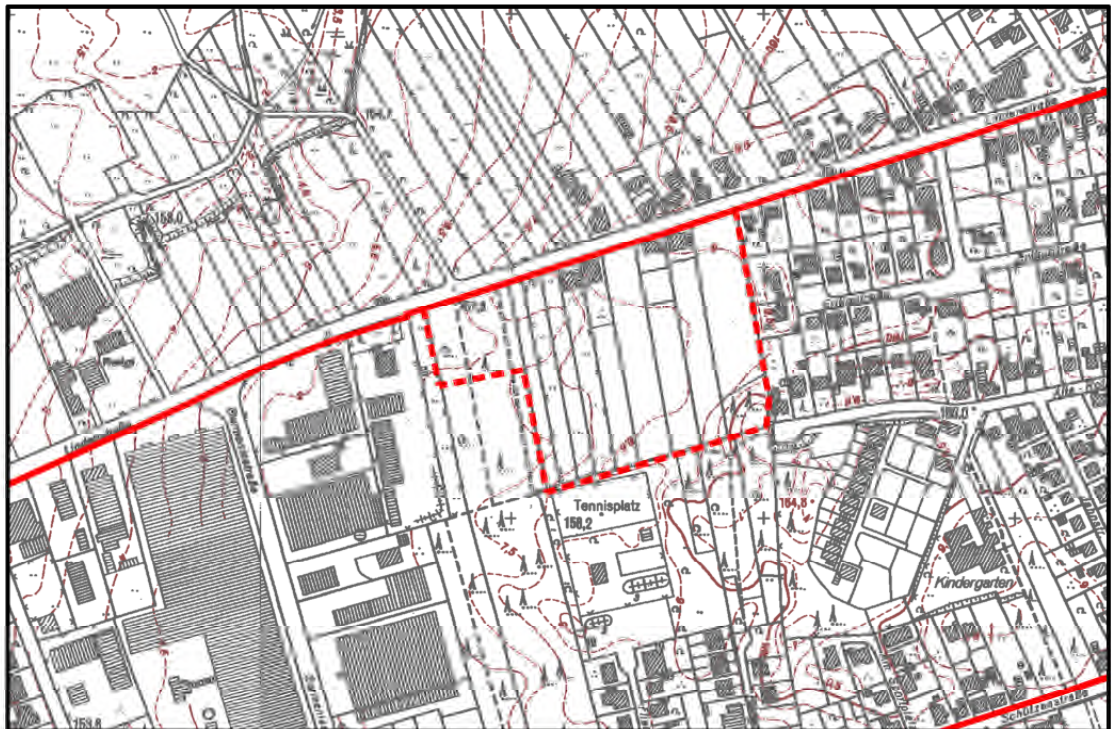
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. GELTUNGSBEREICH	2
II. BESTANDTEILE	3
III. VERFAHRENSABLAUF	3
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	4
1. VORGABEN ZUR PLANUNG	4
1.1 BESTAND / NUTZUNGSBINDUNGEN	4
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4. ERSCHLIEßUNG	8
4.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
4.2 ENTWÄSSERUNG	8
5. ALTABLAGERUNGEN UND BODENSCHUTZ	9
5.1 FLÄCHEN MIT BODENBELASTUNGEN UND DEREN KENNZEICHNUNG	9
5.2 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG UND VORRANGIGE INANSPRUCHNAHME VON BRACHFLÄCHEN	10
5.3 ERHALT SCHUTZWÜRDIGER BÖDEN	10
5.4 VERMEIDUNG VON NACHTEILIGEN BODENVERÄNDERUNGEN	11
6. UMWELTBELANGE	11
6.1 UMWELTPRÜFUNG	11
6.2 EUROPÄISCHES NETZ "NATURA 2000"	11
6.3 SCHUTZGEBIETE	12
6.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	13
7. RECHTSGRUNDLAGEN	14

I. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Schlangen, Flur 15 und umfasst mit den Flurstücken Nr. 39 (tlw.), 40 (tlw.), 42 (tlw.), 43 (tlw.), 44, 45, 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103, 52 und 53 einen rd. 36.196 m² großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S 12.



Er wird begrenzt

- im Norden durch die „Lindenstraße“
- im Osten durch die Flurstücke 2315, 2316, 2317, 2318, 1484 und 1485 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)
- im Süden durch die Flurstücke 1633, 2227, 609 und 1769 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)
- im Westen durch die Flurstücke 43 und 38 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)

Die genauen Grenzen der Bebauungsplanänderung sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich festgelegt.

II. BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen
- der Begründung und
- dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

III. VERFAHRENSABLAUF

Der Einleitungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 27.06.2019 durch den Rat der Gemeinde Schlangen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Juli 2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert und um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (06.09.2019) gebeten. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise zur geplanten Änderung wurden nach Abwägung durch den Rat der Gemeinde Schlangen in dem Entwurf - Plan- und Schriftwerk - zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 berücksichtigt oder begründet abgewiesen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Schlangen am 12.12.2019 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht gem. § 2 (2) BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, durchzuführen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist.

Der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind der Begründung beigefügt.

IV. Erläuterungen zur Planung

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Bestand / Nutzungsbindungen

1.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Der zz. geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus in nordöstliche Richtung fort.

Für die Flurstücke 39, 40 und 42 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) stellt der zz. geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangen Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB dar. Die Darstellung von Grünflächen setzt sich in südliche Richtung fort.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Für die Nutzung der Flurstücke 39 (tlw.), 40 (tlw.) und 42 (tlw.) (Flur 15, Gemarkung Schlangen) als „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ erfolgt parallel eine Änderung des zz. geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangen.

1.1.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. S 12 (14. Änderung) gesichert.

Zurzeit ist der Geltungsbereich der 15. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In nördlicher Richtung grenzt die „Lindenstraße“ an den Änderungsbereich, die zugleich auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 12 darstellt. In östlicher Richtung grenzt „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO und in westlicher Richtung grenzen „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO an den Änderungsbereich. In südlicher Richtung befinden sich Waldflächen und Sportanlagen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. S 12 der Gemeinde Schlangen liegt zz. in 14. Änderung rechtskräftig vor. Er setzt für die Flurstücke Nr. 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103 und 52 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Bei dem Flurstück 53 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) handelt es sich um eine Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB. Die Flurstücke 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) sind als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die Flächen befinden sich nun größtenteils in Besitz eines Investors. Dieser beabsichtigt das Plangebiet zu erschließen und einer Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern und im rückwärtigen Bereich mit Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Die Flurstücke 52 und 53 befinden sich zurzeit noch in Privatbesitz. In der Planzeichnung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB war auf Wunsch des Grundstückseigentümers die überbaubare Fläche für das Flurstück 52 aufgehoben und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Die Erschließungsstraße wurde aufgrund dessen in westliche Richtung verkürzt. Zwischenzeitlich geführte Gespräche haben dazu geführt, dass für das Flurstück 52 wieder überbaubare Fläche sowie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Das Flurstück 53 wird weiterhin als Fläche für den Wald ausgewiesen. Die Erschließungsstraße wird in östliche Richtung verlängert. Zudem wird im Bereich der Flurstücke 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) ebenfalls überbaubare Fläche ausgewiesen. Des Weiteren wird der B-Plan in westliche Richtung um eine Fläche für den Gemeinbedarf erweitert. Hier entsteht zukünftig ein Kindergarten.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung soll der Bebauungsplan angepasst werden, so dass die überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke Nr. 44 und 45, Flur 15, Gemarkung Schlangen, und der B-Plan in westliche Richtung durch die Fläche für den Kindergarten erweitert wird.

Es werden zusammenhängende, weit gefasstes Baufenster entsprechend des zz. rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen.

Die Gemeinde Schlangen hat mit der Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO in ihrem zz. geltenden Flächennutzungsplan bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des in der Gemeinde Schlangen gelegenen Flurstücks als Wohngebiet geschaffen. Für die zukünftige Fläche des Kindergartens erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangen.

Die Gemeinde Schlangen ist bestrebt Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer Bebauung zu bieten und vorhandene Baulücken in der Gemeinde Schlangen zu schließen.

Zur Sicherung des Charakters der angrenzenden Wohngebiete und der vorhandenen Ortssituation aber auch um eine unerwünschte, gebietsuntypische und ungeordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und um die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde zu dokumentieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

3. Begründung der Planinhalte

Das Plangebiet soll im Sinne einer Ergänzung der umgebenden - vornehmlich von freistehenden und gering verdichteten Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägten - Wohngebiete entwickelt werden und sich möglichst selbstverständlich in die städtebaulichen dörflich geprägten Strukturen einfügen.

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz-Sennelager. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf, insbesondere durch Schießlärm, zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die britischen Streitkräfte werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Schutz vor Lärmemissionen kann durch geeignete Maßnahmen an den Hochbauten erreicht werden. Bauwillige Bürger werden im Zuge ihrer Bauantragsverfahren auf die Nähe zum Truppenübungsplatz Senne hingewiesen und über die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern sowie die Lage der Wohn- und Schlafräume in Gebäuden) aufgeklärt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls die Bundesstraße 1. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Tennisplatz. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Auf den neu zu bebauenden Grundstücken entlang der Tennisanlage wird eine Baulast mit dem während des Spielbetriebes auf dem Tennisplatz einzuhaltenden Emissionswert eingetragen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur wird für die Flurstücke Nr. 44, 45, 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103 und 52 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) im Änderungsgebiet weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO (WA) ausgewiesen. Da das Baugebiet im Wesentlichen dem Wohnen dienen soll, schließt der Bebauungsplan auch für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO Nutzungen gemäß § 4 (3), Nr. 1 - 5 BauNVO aus. Hierdurch sind innerhalb des WA-Gebietes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für die Flurstücke Nr. 39 (tlw.), 40 (tlw.) (Flur 15, Gemarkung Schlangen) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinder-

garten“ festgesetzt. Für das Flurstück 53 wird weiterhin eine Fläche für den Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet beschränkt. Ein unbeschränktes Baurecht für Nebenanlagen könnte durch ein ungeordnetes Bild zu einer Verunstaltung des Wohngebietes beitragen. In erster Linie soll die gestalterische Wirkung der Vorgärten für den Straßenraum erhalten bleiben.

Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 (1) BauNVO außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der vorderen, d.h. der Erschließungsstraße zugeordneten Baulinie bzw. Baugrenze.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen ebenfalls an den Gegebenheiten des städtebaulichen Umfeldes.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Es wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festsetzung der Firsthöhe sowie durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunktes geregelt. Für den nordwestlichen Bereich wird bei zweigeschossiger Bauweise eine maximale Firsthöhe von 9,80 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) im Endausbau gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt mit max. 9,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) im Endausbau gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche. Hinsichtlich der Höhenentwicklung passt sich die Bebauung somit dem Umfeld mit der überwiegend bis zu zweigeschossigen Bauweise an.

Die Zuwegungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sind dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen. Eine Begrünung ihrer Dachflächen zur Speicherung des Regenwassers wird angestrebt, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 als Höchstgrenze festgeschrieben. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 unter Anwendung des § 16 (6) BauNVO zulässig, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über eine neu zu erstellende Ringstraße mit Anbindung an die „Lindenstraße“, wodurch der Anschluss an das innergemeindliche und regionale Verkehrsnetz hergestellt ist. Um eine fußläufige Anbindung an die bestehende Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes herzustellen, werden im südlichen Bereich zwei Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Unterteilungen erst in Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Die in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Es ist ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art festgesetzt. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind jedoch zusätzlich grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ist das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser unter Anwendung des DWA-Arbeitsblattes 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

Gestattet ist die Ableitung über

- Muldenversickerung,
- Rigolenversickerung,
- Flächenversickerung und
- Teiche.

Gemäß Bodengutachten der Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2018), ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Böden sowie für den Grundwasserstand möglich. Sollten verfestigte Bodenschichten angetroffen werden, sind diese beim Bau einer Versickerungsanlage zu durchbrechen. Die Versickerung ist von der Gemeinde Schlangen zu genehmigen.

Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand des Grundwassers von der Versickerungsebene von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Neben der Versickerung/Verrieselung kann das von nicht begrünten Dachflächen sowie den übrigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Hierfür können auf den privaten Grundstücken Regenwasserzisternen errichtet werden. Diese sind im Erdreich zu lagern. Es ist die Nutzung zur

- Toiletten-Spülung,
- Waschmaschinenbenutzung,
- Gartenbewässerung sowie
- Teichbefüllung

möglich.

Durch die Regenwasserversickerung und -nutzung können nicht nur die gemeindlichen Kosten z.B. für die Unterhaltung einer Regenwasserkanalisation gesenkt werden, sondern auch die privaten Kosten, da für die genannten Nutzungen i.d.R. kostbares und teures Trinkwasser genutzt wird.

Um die Brauchwasserleitungen vor einer Verstopfung und Verschmutzung zu schützen, sollten Filtersysteme eingebaut werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwassers und das auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet und über das im nordwestlichen Plangebiet zu erstellende Versickerungsbecken in das Grundwasser eingeleitet.

Das von den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation dem neu zu erstellenden öffentlichen Schmutzwassersammler in den Planstraßen mit Anbindung an den vorhandenen örtlichen Schmutzwassersammler DN 200 Steinzeug in der „Lindenstraße“ und im Weiteren der Kläranlage Schlangen zuzuleiten.

Die in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind jedoch zusätzlich grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

5. Altablagerungen und Bodenschutz

5.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Nach jetzigem Kenntnisstand (Altablagerungskataster / Darstellung im Flächennutzungsplan) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, keine Altablagerungen vorhanden. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

5.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese sog. „Bodenschutzklausel“ ist durch das BauROG um die Verpflichtung erweitert worden, dass dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Gemeinde Schlangen ist weiterhin bestrebt, der Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen und in ihrem Gemeindegebiet die notwendigen Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei besteht die Zielsetzung der Gemeinde Schlangen darin, den Schwerpunkt der Baulandentwicklung auf die Innenentwicklung, d. h. auf die Abrundung bestehender Siedlungsflächen zu setzen, statt in bislang ungenutzte Außenbereiche einzugreifen. Insofern entspricht ihre Zielsetzung, die sie hiermit mit der Aufstellung einer B-Planänderung „der Innenentwicklung“ umsetzt, dem Bodenschutzgedanken des § 1 a BauGB.

Zur Minderung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass im Änderungsgebiet neu zu errichtende Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen und das von neu bebauten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser zur günstigen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate auf den privaten Grundstücken gemäß § 44 LWG (NRW) und nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu versickern ist. Für die Errichtung der Versickerungsanlage auf den privaten Grundstücken ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Lippe) ein Erlaubnisantrag zu stellen, in dem die Leistungsfähigkeit der Anlage nachgewiesen wird.

5.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen).

Im Einzelnen handelt es sich im Planungsraum sowie im übrigen baulich genutzten Bereich der Gemeinde Schlangen um einen anthropogen geprägten Boden - graubrauner Plaggenesch, z. T. schwarzgrauer Plaggenesch, der sich aus humosem sandigen Bodenmaterial über podsolierten Böden aus Flugsand (Holozän, Pleistozän) gebildet hat. Darunter ist stellenweise Geschiebelehm anzutreffen. Der tiefreichend humose Sandboden ist durch künstlichen Bodenauftrag entstanden.

Der verbreitet klein- und großflächig in der Senne und bei Pivitsheide in ebener bis flachwelliger Lage anzutreffende Boden besitzt eine mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Er ist jederzeit bearbeitbar, hat aber nur geringe bis mittlere Erträge. Die Bodenwertzahlen sind mit Werten zwischen 20 und 35 gering. Grundwasserstände in diesem Bodenarten liegen nach Aussage der vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Bodenkarte erfahrungsgemäß zwischen 80 cm bis 200 cm unter Gelände.

Insgesamt handelt sich hier somit nicht um besonders schutzwürdige Böden, denen besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Medium für Filter-, Puffer- und Umwandlungsvorgänge zukommen. Des Weiteren haben sie keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so dass der angestrebten Nutzung bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

5.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens lassen sich nachteilige Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, nicht vollständig vermeiden. Diese sind durch die Überbauung mit Verkehrsflächen, Hochbauten und anderen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Garagen sowie privaten Zufahrten unumgänglich.

Sie werden jedoch durch bodenschützende Bestimmungen, die als Hinweise den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt werden, minimiert.

Danach sollten Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die Einhaltung dieser Bestimmung seitens der Gemeinde Schlangen nur mit erheblichem personellem Aufwand überprüft werden kann.

Soweit technisch möglich, sind die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen innerhalb des Plangebietes zu verbringen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung (und damit die Erstellung eines Umweltberichtes) durchzuführen. Die Umweltprüfung betrachtet die im § 2 des UVPG genannten Schutzgüter einschließlich der menschlichen Gesundheit und der biologischen Vielfalt. Für die Umweltprüfung sind die im Baugesetzbuch genannten Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a (2) BauGB im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt. Durch eine Änderung der baulichen Nutzung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten der vom Vorhaben betroffenen Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

6.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind aufgrund der räumlichen Entfernungen sensibler Strukturen auszuschließen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet DE-4118-303 „Strotheniederung“ ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Als Ergebnis der Prüfung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Gebiet und seine Schutzziele nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes DE-4118-301 „Senne und Stapellager Senne“ und die Vogelarten des VS-Gebietes DE-4118-401 „Senne mit Teutoburger Wald“, westlich der B 1 können aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

6.3 Schutzgebiete

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete (s. Anlage 2 zu §13 a (1), Satz 2, Nr. 2 BauGB) und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

Schutzgebiete	Einschätzung	Bewertung
im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	werden nicht berührt	(-)
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, so weit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst	werden nicht berührt	(-)
Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	werden nicht berührt	(-)
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG	werden nicht berührt	(-)
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	werden nicht berührt	(-)
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG	Das Plangebiet liegt in der Zone III A und in der Zone III C (tlw.) des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in den Zonen III A und B des HSG „Bad Lippspringe“. Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnungen vom 25. März 2013 sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.	(-)
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	werden nicht berührt	(-)
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere	trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu	(-)

Schutzgebiete	Einschätzung	Bewertung
Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG		
in amtl. Listen u. Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	werden nicht berührt	(-)

6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Überplanung des zzt. geltenden Bebauungsplans Nr. S 12, 14. Änderung wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. den es unter Anwendung des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu minimieren und auszugleichen gilt.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird nach einer Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich die derzeitige ökologische Situation des Plangebietes bewertet und in einer Ausgleichs- und Eingriffsbewertung der Situation nach Umsetzung der Bauleitplanung gegenübergestellt. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs kann dem Kapitel 3.4 des Umweltberichtes entnommen werden.

Der Bebauungsplan legt zudem folgende grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich fest:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 81 BauO NRW i. V. m. § 9 BauO NRW).
- Die privaten Zufahrten sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Pflasterung, z. B. Rausengittersteinen, oder sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.
- Innerhalb der nordwestlichen Fläche ist ein Versickerungsbecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in das Grundwasser anzulegen. Das Versickerungsbecken ist naturnah als Erdbecken mit variierenden Böschungsneigungen herzurichten. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit des Beckens nicht beeinträchtigt wird.
- Die entlang der südlichen Plangebietsgrenzen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als gestufter Waldmantel einschließlich Krautsaum anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Herstellung des Baufeldes sowie die Beseitigung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (d. h. Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Ein nächtliches Ausleuchten der im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist unzulässig.

- Sämtliche Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang adäquat zu ersetzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitnah mit der Umsetzung des Baugebietes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktionskontrollen durchzuführen.
- Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze. Zudem darf die Befestigung der Vorgartenfläche maximal 30 % betragen. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß den heutigen Planungszielen der Gemeinde Schlangen überarbeitet und neu festgesetzt werden. Das Plangebiet kann derzeit entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden. Demzufolge ist bei der Eingriffsbilanzierung für die Änderung des Bebauungsplanes der Zustand, der nach dem Vollzug des Bebauungsplanes in der zz. rechtskräftigen Fassung anzutreffen wäre, zugrunde zu legen.

Bei der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten des Bestandes mit den geplanten Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 zeigt sich, dass in der Summe ein ökologischer Wertverlust (Kompensationsbedarf) entsteht. Nach Realisierung der Bauleitplanung ist ein **Ausgleichsdefizit** in Höhe von **34.335 WE** vorhanden.

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 213, Flur 16, Gemarkung Schlangen (s. Abb. 10 des Umweltberichtes). Hier wird eine Teilfläche aus der bereits umgesetzten Maßnahme „Huxhohl“ in Ansatz gebracht. Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet Strothe-Niederung und hat eine Gesamtgröße von 121.428 m².

Der auf der Fläche „Huxhohl“ noch verfügbare Kompensationsumfang beträgt 87.329 Werteinheiten. Der für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ermittelte naturschutzfachliche Kompensationsumfang von 34.335 Werteinheiten ist damit ausgeglichen.

Weitere Einzelheiten zur Berechnung der Ausgleichsfläche bzw. des Kompensationsbedarfs sowie zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können den Kapiteln 3.4 und 3.5 des Umweltberichtes entnommen werden.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) m. W. v. 29.07.2017

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 01.04.2018
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1994 (GV. NRW. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV NRW S. 759)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) m. W. v. 11.06.2019
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) m. W. v. 16.09.2017
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 VO vom 27. September 2017 (BGB. I S. 3465, 3505) m. W. v. 03.10.2017
- jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Detmold, im Dezember 2019

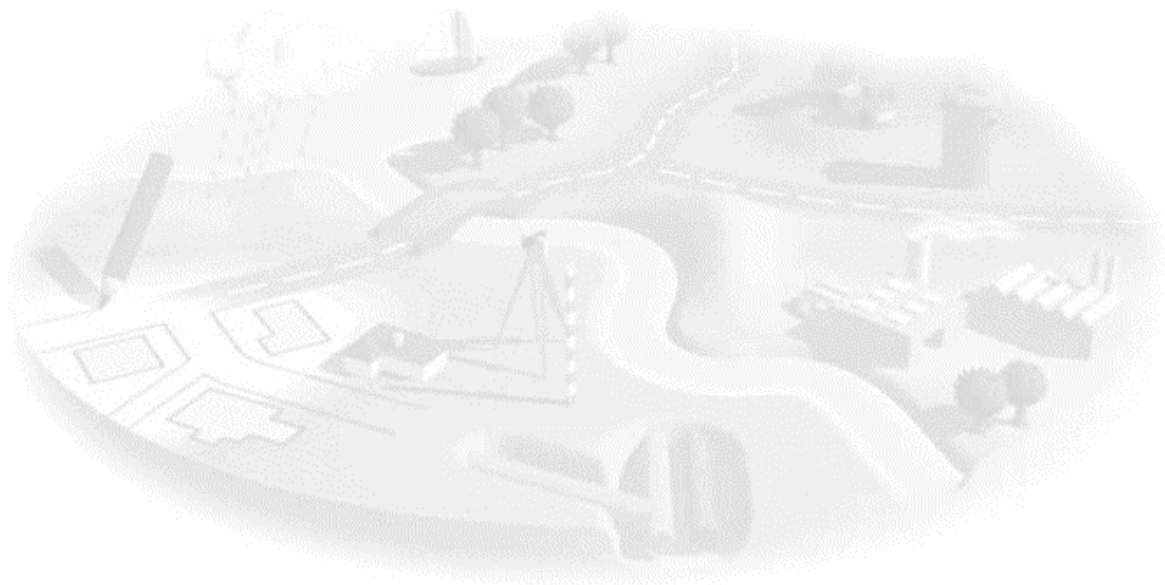


Gemeinde Schlangen

Bebauungsplan Nr. S 12

„Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße
und Schützenstraße“
- 15. Änderung -

Textliche Festsetzungen



Verfahrensstand:
Fassung vom:

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Dezember 2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. S 12 „Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“, 15. Änderung in der Gemeinde Schlangen hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) m. W. v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 01.04.2018
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1994 (GV. NW. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV NRW S. 759)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) m. W. v. 11.06.2019
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) m. W. v. 16.09.2017
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 VO vom 27. September 2017 (BGB. I S. 3465, 3505) m. W. v. 03.10.2017

jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan Nr. S 12, 15. Änderung besteht aus

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung im Maßstab 1 : 1.000,
- der Begründung,
- den textlichen Festsetzungen und
- dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- (1) Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Alle Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (4) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig. (siehe auch Kap. 4 (2)).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe bzw. max. Firsthöhe).

Für das WA-Gebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 9,80 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) im Endausbau gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt mit max. 9,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) im Endausbau gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche.

Die Geschossflächenzahl ist gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstwert festgesetzt.

- (3) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 als Höchstgrenze festgeschrieben. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 unter Anwendung des § 16 (6) BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Für das Gebiet wird grundsätzlich offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- (1) Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht vor der vorderen der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze für den Kindergarten sind in den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der vorderen der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze.

5. Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen dargestellt.
- (2) Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Unterteilungen erst in Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Versickerungsbecken) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der nordwestlichen Fläche ist ein Versickerungsbecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und des auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser anzulegen.

Das Versickerungsbecken ist naturnah als Erdbecken mit variierenden Böschungsneigungen herzurichten. Sämtliche Böschungen sowie ebene Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Für ebene Flächen ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden. Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

- (2) Die Pflanzungen sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Ein nächtliches Ausleuchten der Flächen ist unzulässig.
- (3) Die Funktionsfähigkeit des Beckens darf durch die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Zufahrten, private und öffentliche Fußwege und Hofflächen sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise (z. B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Sickerpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen vorgesehen sind.
- (3) Die Herstellung des Baufeldes und die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sofern eine Baufeldräumung außerhalb des o. g. Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begehung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

8. Geländeveränderungen / Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 und 20 BauGB)

- (1) Das natürliche Gelände im Plangebiet ist zu erhalten.
- (2) Evtl. Geländeveränderungen, die sich durch die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen ergeben können, müssen niveaugleich und entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf fortgeführt werden.
- (3) Benachbarte Grundstücke sind einander hinsichtlich der Geländehöhe natürlich anzugleichen. Eine Verwendung von Pflanzsteinen, Stützmauern o. ä. ist unzulässig.

Hinweis: Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß (3) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Angebote oder Nachfragen können kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 – 62–665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zz. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (1) Die mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Zudem ist ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art festgesetzt.
- (2) Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf jedem Baugrundstück, welches neu bebaut wird, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 oder ein

hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mind. 10/12) der Artenliste 1 (Arten siehe textliche Festsetzungen Nr. 19) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzungen müssen auf den Grundstücken, die in einer Länge von > 5,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, im vorderen, dem der Verkehrsfläche zugewandten Bereich erfolgen. Die Baumpflanzungen dürfen von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Garagenausfahrten, der Grundstücksanschlüsse sowie der Hauptgebäude abweichen.

- (2) Die im Süden des Plangebiets gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Eingriffsmin- derung anzusehen und dienen aus städtebaulicher Sicht als Schutzflächen zur angrenzen- den Umgebungsbebauung (Waldflächen und Sportanlagen).

Die Flächen sind als gestufter Waldmantel einschließlich Krautsaum anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- (3) Sämtliche Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang adäquat zu ersetzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitnah mit der Umsetzung des Bau- gebietes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktions- kontrollen durchzuführen.

- (4) Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimi- schen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwi- schen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

11. Zuordnung von externen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in der Eingriffsbilanzierung ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 34.335 Werteinheiten (öW). Ein vollständiger Ausgleich kann im Gebiet nicht erreicht werden. Als Kompensationsmaßnahme bzw. ex- terner Ausgleich wird eine Teilfläche aus der bereits umgesetzten Maßnahme „Huxhohl“ in der Gemarkung Schlangen, Flur 16, Flurstück Nr. 213 in Ansatz gebracht (s. Abb. 10 des

Umweltberichtes). Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet Strothe-Niederung und hat eine Gesamtgröße von 121.428 m². Der auf der Fläche „Huxhohl“ noch verfügbare Kompensationsumfang beträgt 87.329 Werteinheiten. Der für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ermittelte naturschutzfachliche Kompensationsumfang von 34.335 Werteinheiten ist damit ausgeglichen.

Gestalterische Festsetzungen

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

12. Dachgestaltung

- (1) Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes und den Kindergarten werden keine Dachformen festgesetzt.

- (2) Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung in der Planzeichnung, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden.

13. Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material auszuführen.

- (2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind äußerlich so zu gestalten, dass sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z. B. durch lasierte Holzflächen oder Glas.

14. Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen massive Einfriedungen (Mauern) eine Höhe von max. 0,50 m sowie lebende Hecken und Zäune eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

15. Vorgärten

- (1) Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.
- (2) Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch Nr. 10 (4).

16. Beleuchtung

- (1) Soweit möglich werden Beleuchtungsmittel verwendet, die keine anlockende Wirkung auf Insekten ausüben. Für unvermeidliche Lichtquellen werden möglichst geringe Leuchtpunkthöhen sowie geschlossene Lampengehäuse gewählt. Lichtkegel werden nach unten ausgerichtet und die Beleuchtung grundsätzlich auf die unbedingt notwendigen Flächen, Wege und den unbedingt erforderlichen Zeitraum begrenzt. Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil bzw. eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin).

17. Allgemeines

- (1) Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

ERGÄNZENDE HINWEISE

18. Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB) / Bodenfunde

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt

werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zuständig im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege sowie des Westfälischen Museums für Archäologie ist das Lippische Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99-250, Fax: 05231/99-2525.

19. Altablagerungen / Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

20. Brandschutz

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen Straßen befahrbar sein und stets soweit freigehalten werden, dass ein Einsatz der Feuerwehr nicht behindert oder verzögert wird (DIN 14090, § 4 (1), § 5, § 17 (3); § 54 (2) BauO NRW sowie Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – Nordrhein-Westfalen VVBauO NRW).

Das Plangebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Schlangen GmbH gespeist. Es wird eine ausreichende Löschwasserreserve zur Verfügung gestellt.

21. Lärmbelästigungen

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz-Sennelager. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf, insbesondere durch Schießlärm, zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die britischen Streitkräfte werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Schutz vor Lärmemissionen kann durch geeignete Maßnahmen an den Hochbauten erreicht werden. Bauwillige Bürger werden im Zuge ihrer Bauantragsverfahren auf die Nähe zum Truppenübungsplatz Senne hingewiesen und über die Möglichkeiten des passiven

Lärmschutzes (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern sowie die Lage der Wohn- und Schlafräume in Gebäuden) aufgeklärt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls die Bundesstraße 1. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Tennisplatz. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Auf den neu zu bebauenden Grundstücken entlang der Tennisanlage wird eine Baulast mit dem während des Spielbetriebes auf dem Tennisplatz einzuhaltenden Emissionswert eingetragen.

22. Gehölzarten für Pflanzungen im Plangebiet

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken und den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind folgende, im Naturraum heimische Arten der potenziell natürlichen Vegetation geeignet:

Artenliste 1 (Auswahlliste):

Bäume (Hochstamm, 3 xv., StU 12-14)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume (Hochstamm, StU 12-14, m.B.)

Apfel	Biesterfelder Renette
	Kaiser Wilhelm
	Roter Boskoop
	Rote Sternrenette
	Winterglockenapfel
Birne	Doppelte Philippsbirne
	Gute Graue
	Williams Christbirne
Süßkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sträucher (2xv., 60-100 cm)

Acer campreste	- Feldahorn
Cornus sanguines	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

23. Ver- und Entsorgung / Versickerung

- (1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 44 LWG NW und nach Maßgabe des § 55 (2) WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Gestattet ist die Ableitung über

- Muldenversickerung,
- Rigolenversickerung,
- Flächenversickerung und
- Teiche.

Gemäß Bodengutachten der Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2018), ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Böden sowie für den Grundwasserstand möglich. Sollten verfestigte Bodenschichten angetroffen werden, sind diese beim Bau einer Versickerungsanlage zu durchbrechen. Die Versickerung ist von der Gemeinde Schlangen zu genehmigen.

Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand des Grundwassers von der Versickerungsebene von mindestens 1,0 m einzuhalten.

- (2) Für die Errichtung der Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (hier: Kreis Lippe) ein Erlaubnis Antrag zu stellen, in dem die Leistungsfähigkeit der Anlage nachgewiesen wird.
- (3) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwassers und das auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallende Niederschlagswasser wird über eine

neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet und über das im nordwestlichen Plangebiet zu erstellende Versickerungsbecken in das Grundwasser eingeleitet.

- (4) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation dem neu zu erstellenden öffentlichen Schmutzwassersammler in den Planstraßen und im weiteren Verlauf dem öffentlichen Schmutzwassersammler DN 200 Steinzeug in der „Lindenstraße“ zuzuführen.
- (5) Die Neuverlegung der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom erfolgt korrespondierend mit dem Kanal- und Straßenbau.

24. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in den Zonen III A und B des Quellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, beide festgesetzt mit Verordnung vom 25. März 2013.

Der geplante Kindergarten sowie das Versickerungsbecken liegen in der Zone III C des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in der Zone B des Quellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, beide festgesetzt mit Verordnung vom 25. März 2013.

Die Vorgaben der v. g. Schutzgebietsverordnungen sind bei der weiteren Planung und bei Bauausführung zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung bzw. die Wärmeversorgung der Häuser.

Unabhängig von den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung wird auf folgende Belange explizit hingewiesen:

1. Der Bau und Betrieb von Geothermieanlagen ist verboten.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie z. B. Heizöl, kann eine eigenständige Genehmigungspflicht gemäß der v. g. Schutzgebietsverordnung mit entsprechenden weitergehenden Anforderungen auslösen.
2. Stellflächen für KFZ sind in undurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone bzw. über die Niederschlagswasserkanalisation abzuführen.
3. Leitungen für Schmutzwasser sind gemäß DIN 4033 „Entwässerungskanäle und -leitungen“ und dem ATV-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ herzustellen und zu betreiben.

Auf die Umsetzung folgender Belange gemäß DWA-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ wird explizit hingewiesen:

- Auf die Errichtung von Grundleitungen unterhalb von Gebäuden muss verzichtet werden.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Gefährdung für die Gewässer ausgehen (Vorunter-

suchungen, Baustelleneinrichtung etc.). Die dort aufgeführten Vorgaben sind für den gesamten Baustellenbetrieb verpflichtend vorgeschrieben.

- Gemäß des Punktes 6 des v. g. Arbeitsblattes DWA-A 142 „Anforderungen an die Bauausführung“ ist der Auftraggeber verpflichtet, entsprechende Sorgfalt bei der Vergabe der Bauleistungen anzuwenden. So muss er sich von den erforderlichen Qualifikationen der Bewerber oder Bieter überzeugen und alle am Bau Beteiligten über die Auflagen und besonderen Randbedingungen informieren. Die Bauleitung des ausführenden Unternehmens hat das für die Ausführung vorgesehene Personal entsprechend zu belehren und die Belehrung schriftlich zu protokollieren, dies gilt auch für evtl. eingesetzte Nachunternehmer. Weiterhin sollte das Aufsichtspersonal des Auftraggebers (Bauüberwachung) während kritischer Phasen des Baubetriebes auf der Baustelle anwesend sein.

4. Auf Grund der geologischen Situation unterliegen Bohrungen jeder Art weitergehenden Regelungen. Bohrungen jeder Art sind daher vor Bohrbeginn ausnahmslos bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe zu beantragen und zu genehmigen.

Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation - nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Paderborn-Diebesweg“ einer Genehmigungspflicht (Nr. 8 Anlage A). Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen. Sofern für den Bau des Wohnhauses Wasser benötigt wird, ist dies mit den Gemeindewerken Schlangen GmbH frühzeitig abzustimmen.